

Evolución del precio de la vivienda y el financiamiento hipotecario en México (2020–2024) y su proyección al 2026

Housing price dynamics and mortgage financing in Mexico (2020–2024) and projections to 2026

Dr. Eder Nateras Rodríguez^{1*}

Dr. Noé Garibay Jiménez^{1**}

¹ Instituto de Estudios Superiores en Finanzas

Resumen

El objetivo de la investigación fue analizar la evolución del precio promedio de la vivienda en México entre 2020 y 2024 y su relación con las condiciones de financiamiento hipotecario. Utiliza datos del mercado inmobiliario y las principales instituciones crediticias para su análisis. A partir de estos datos se desarrolla un modelo de proyección para estimar el precio de la vivienda y la capacidad de financiamiento en 2025 y 2026. Se incorpora un índice de accesibilidad hipotecaria que relaciona el precio de la vivienda con el monto que puede financiarse mediante crédito. Los resultados indican un incremento constante en el valor de las viviendas durante el periodo analizado. Se observa un endurecimiento en las condiciones de financiamiento. Esto provoca una disminución en la accesibilidad a la vivienda para los hogares asalariados. Se concluye el reporte un planteamiento de implicaciones relevantes para la política de vivienda y el sistema financiero del país.

Palabras clave: vivienda; crédito hipotecario; accesibilidad; precios inmobiliarios.

Abstract

The objective of this research was to analyze the evolution of the average housing price in Mexico between 2020 and 2024 and its relationship with mortgage financing conditions. It uses data from the real estate market and the main lending institutions for its analysis. Based on this information, a projection model is developed to estimate housing prices and financing capacity for 2025 and 2026. A mortgage accessibility index is incorporated, which relates housing prices to the amount that can be financed through credit. The results indicate a constant increase in housing values during the analyzed period. A tightening of financing conditions is also observed. This situation reduces housing accessibility for salaried households. The report concludes by presenting relevant implications for housing policy and the country's financial system.

Keywords: housing; mortgage financing; affordability; real estate prices.

* Instituto de Estudios Superiores en Finanzas. Correo: foreder@hotmail.com. Orcid: 0009-0001-1107-4406.

** Profesor del Instituto de Estudios Superiores en Finanzas. Correo: ngaribay@gyeconsulting.com.mx. Orcid: 0009 0000 6502 1417.

Introducción

El mercado de vivienda en México ha experimentado transformaciones significativas durante los últimos años como resultado de cambios macroeconómicos, financieros y demográficos. En particular, el incremento sostenido en los precios de los inmuebles ha generado preocupaciones crecientes sobre la accesibilidad habitacional, especialmente para los hogares de ingresos medios y bajos.

Diversos estudios señalan que la dinámica del mercado inmobiliario está determinada por la interacción de factores como el ingreso de los hogares, las tasas de interés hipotecarias, la disponibilidad de crédito y la oferta de vivienda. Cuando los precios crecen a un ritmo superior al del ingreso o a la capacidad de financiamiento, la accesibilidad al mercado habitacional se deteriora progresivamente, generando brechas estructurales entre la oferta y la demanda efectiva.

El acceso a una vivienda adecuada constituye uno de los principales desafíos sociales y económicos en economías emergentes. En México, el crecimiento urbano acelerado, la expansión demográfica y la concentración poblacional en zonas metropolitanas han intensificado la demanda de vivienda en las últimas décadas (CONAVI, 2023), presionando tanto los precios como la disponibilidad de suelo urbanizable.

Durante el periodo 2020–2024, el mercado inmobiliario mexicano presentó cambios relevantes. Por un lado, se observó un aumento

sostenido en el precio promedio de la vivienda, influenciado por factores como la inflación, el encarecimiento de los materiales de construcción y la limitada oferta de suelo urbano (SHF, 2024). Por otro lado, las condiciones de financiamiento hipotecario se vieron afectadas por el entorno macroeconómico, particularmente por la evolución de las tasas de interés derivadas de la política monetaria del Banco de México.

En este contexto, la relación entre el precio de la vivienda y el financiamiento hipotecario se convierte en un elemento central para analizar la accesibilidad habitacional. Desde una perspectiva económica, la demanda efectiva de vivienda depende no solo del ingreso de los hogares, sino también de su capacidad para acceder a crédito en condiciones favorables (Poterba, 2014). Cuando esta relación se deteriora, el acceso a la vivienda se vuelve más restrictivo, profundizando desigualdades en el mercado habitacional.

Este fenómeno ha reforzado las preocupaciones sobre la accesibilidad habitacional, particularmente para los hogares de ingresos medios y bajos, evidenciando la relevancia de analizar de manera integrada los factores que determinan el comportamiento del mercado inmobiliario y su interacción con las condiciones de financiamiento.

En consecuencia, el presente estudio tiene como objetivo analizar la evolución del precio promedio de la vivienda en México entre 2020 y 2024, así como examinar su relación con las condiciones de financiamiento hipotecario ofrecidas por instituciones públicas y privadas.

Asimismo, se desarrolla un modelo de proyección para estimar el comportamiento del mercado durante los años 2025 y 2026, con el fin de aportar evidencia relevante para la comprensión de la accesibilidad habitacional en el país.

Marco teórico

Mercado inmobiliario y determinación del precio de la vivienda

El mercado de la vivienda constituye uno de los componentes más relevantes de las economías urbanas modernas, debido a su impacto tanto en el bienestar social como en la estabilidad financiera. Desde una perspectiva económica, el precio de la vivienda se determina a partir de la interacción entre la oferta y la demanda, influida por factores macroeconómicos, financieros, demográficos y regulatorios (Mankiw & Weil, 1989).

Diversos estudios han demostrado que variables como el ingreso de los hogares, las tasas de interés, la disponibilidad de crédito y el crecimiento poblacional tienen un impacto significativo en la dinámica del mercado inmobiliario. En particular, las tasas de interés hipotecarias desempeñan un papel central al influir en la capacidad de endeudamiento de los hogares y, por lo tanto, en la demanda efectiva de vivienda (Poterba, 2014).

En el caso de economías emergentes, el crecimiento urbano acelerado suele generar presiones adicionales sobre el mercado inmobiliario. El aumento de la población

urbana, combinado con restricciones en la disponibilidad de suelo urbanizable, puede provocar incrementos sostenidos en el precio de la vivienda (Hromada, 2022). Este fenómeno ha sido documentado en múltiples países donde la urbanización supera la capacidad de expansión de la oferta habitacional.

En México, el comportamiento del mercado de vivienda ha mostrado una tendencia creciente en los precios durante las últimas dos décadas. El Índice de Precios de la Vivienda elaborado por la Sociedad Hipotecaria Federal muestra incrementos sostenidos, particularmente en zonas metropolitanas con alta concentración económica (SHF, 2024). De acuerdo con este organismo, factores como el aumento en los costos de construcción, la escasez relativa de suelo urbano y la creciente demanda habitacional han contribuido al encarecimiento del mercado inmobiliario.

Asimismo, el crecimiento de los precios inmobiliarios se encuentra estrechamente vinculado con el comportamiento del ciclo económico. Durante periodos de expansión económica, el incremento del ingreso disponible y la mayor disponibilidad de crédito suelen impulsar la demanda de vivienda, lo que se traduce en aumentos de precios (Jordà, Schularick, & Taylor, 2017).

En contraste, durante periodos de restricción financiera o incremento en las tasas de interés, el acceso al financiamiento puede disminuir, afectando la capacidad de compra de los hogares. Por lo tanto, el análisis del mercado inmobiliario requiere considerar tantas

variables macroeconómicas como condiciones financieras del sistema crediticio.

Financiamiento hipotecario

El financiamiento hipotecario representa uno de los instrumentos más importantes para facilitar el acceso a la vivienda. En la mayoría de los países, la adquisición de vivienda se realiza mediante créditos de largo plazo, lo que permite distribuir el costo del inmueble a lo largo del tiempo (Squires, 2019).

La literatura económica señala que el desarrollo del mercado hipotecario tiene efectos directos sobre la expansión del mercado inmobiliario. Cuando las condiciones crediticias son favorables —tasas de interés bajas, plazos largos y altos montos financiables— se incrementa la demanda de vivienda y, en consecuencia, los precios inmobiliarios tienden a aumentar (Van der Drift, 2023).

En México, el sistema de financiamiento hipotecario se caracteriza por la participación de instituciones públicas y privadas. Entre las principales destacan el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y la banca comercial.

El INFONAVIT constituye el principal organismo de financiamiento habitacional del país, ya que administra los recursos de vivienda de los trabajadores afiliados al sector formal. Según datos institucionales, este organismo ha financiado millones de viviendas desde su

creación, desempeñando un papel fundamental en la política de vivienda mexicana (INFONAVIT, 2023).

Por su parte, la banca comercial ha incrementado su participación en el financiamiento hipotecario durante los últimos años, ofreciendo productos con tasas de interés competitivas y esquemas de financiamiento más flexibles. Este proceso ha contribuido a diversificar las fuentes de crédito disponibles para los hogares (Banco de México, 2024).

No obstante, el acceso al financiamiento hipotecario depende de múltiples factores, entre los que destacan el nivel de ingreso del solicitante, la estabilidad laboral, el historial crediticio y las condiciones macroeconómicas generales. En este sentido, las decisiones de política monetaria que afectan las tasas de interés tienen un impacto directo sobre la accesibilidad al crédito hipotecario.

Tabla 1. Análisis de CAT hipotecario en México

Institución	Tasa (%)	CAT (%)	Plazo	Enganche	Comentario
BBVA México	9.5–11.5	11.5–13.8	20 años	10–20%	Buen proceso digital, pagos anticipados
Santander México	9.8–11.9	12–14	20 años	Desde 10%	Bonificaciones y cofinanciamiento
HSBC México	9.7–12	12–14.5	20 años	10%	Flexible, seguros incluidos
Banorte	9.9–12.2	12.5–14.8	20 años	10–15%	Permite unir ingresos
INFONAVIT	3.5–10.5	4–12	Hasta 30 años	Variable	Mejor para trabajadores formales
FOVISSSTE	4–6	6–9	25 años	Variable	Tasas bajas para sector público

Fuente: Elaboración propia

Accesibilidad a la vivienda

El concepto de accesibilidad a la vivienda ha sido ampliamente estudiado en la literatura económica y urbana. En términos generales, se refiere a la capacidad de los hogares para adquirir o rentar una vivienda sin comprometer una proporción excesiva de su ingreso disponible (Stone, 2006).

Tradicionalmente, uno de los indicadores más utilizados para medir la accesibilidad habitacional es la proporción del ingreso del hogar destinada al pago de vivienda. Bajo este enfoque, se considera que una vivienda es accesible cuando el gasto en vivienda no supera aproximadamente el 30 % del ingreso del hogar (Herbert, Hermann, & McCue, 2018).

Sin embargo, algunos autores han cuestionado la validez de este indicador, argumentando que no toma en cuenta las diferencias en el nivel de ingreso de los hogares ni los costos de vida asociados a otras necesidades básicas. Por esta razón, se ha propuesto el enfoque de ingreso residual, que considera el ingreso disponible después de cubrir gastos esenciales (Stone, 2011).

En el contexto del financiamiento hipotecario, la accesibilidad también puede evaluarse a través de la relación entre el precio de la vivienda y el monto máximo financiable mediante crédito. Este enfoque permite analizar hasta qué punto el financiamiento disponible es suficiente para cubrir el valor del inmueble.

En México, diversos estudios han señalado que la accesibilidad a la vivienda ha disminuido en algunas regiones debido al crecimiento de los

precios inmobiliarios por encima del incremento del ingreso real de los hogares (CONAVI, 2023).

Análisis de la consolidación de la vivienda vertical y los problemas que conlleva

La consolidación de la vivienda vertical se ha convertido en una estrategia urbana utilizada en diversas ciudades de México y del mundo para responder al crecimiento poblacional, la escasez de suelo urbano y la necesidad de acercar a la población a zonas con servicios e infraestructura. Este modelo consiste en la construcción de edificios habitacionales multifamiliares de varios niveles, permitiendo una mayor densidad poblacional en espacios reducidos (ONU-Hábitat, 2020).

Entre las principales ventajas de la vivienda vertical destacan el mejor aprovechamiento del suelo, la reducción de la expansión urbana descontrolada y la cercanía a centros de trabajo, servicios y transporte público. Además, puede contribuir a disminuir tiempos de traslado y costos de urbanización, favoreciendo ciudades más compactas y sostenibles (Jan Gehl, 2014). Sin embargo, la consolidación de este modelo también genera diversos problemas urbanos, sociales y ambientales. Uno de los principales es la saturación de infraestructura y servicios públicos, ya que muchas ciudades no cuentan con redes hidráulicas, sanitarias, eléctricas o viales diseñadas para soportar altas densidades poblacionales. Esto provoca problemas de abastecimiento de agua, tráfico vehicular y sobrecarga en los sistemas de drenaje

(Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2022).

Otro problema importante es el incremento del costo de la vivienda y la gentrificación. En zonas urbanas centrales, el desarrollo de edificios verticales suele elevar el valor del suelo y las rentas, desplazando a poblaciones de menores ingresos hacia periferias urbanas con menos servicios y oportunidades (David Harvey, 2013).

También existen afectaciones sociales relacionadas con la pérdida de identidad comunitaria y espacios públicos. La convivencia en desarrollos verticales puede generar conflictos vecinales, problemas de administración y menor interacción social respecto a modelos tradicionales de vivienda horizontal (Jordi Borja, 2016).

En el aspecto ambiental, aunque la vivienda vertical puede reducir la expansión urbana, también incrementa el consumo energético y la generación de residuos si no existen criterios de sustentabilidad en diseño y construcción. Asimismo, la impermeabilización del suelo y la reducción de áreas verdes afectan el equilibrio ecológico urbano.

En México, la consolidación de la vivienda vertical ha aumentado principalmente en ciudades como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, impulsada por políticas de densificación urbana y crecimiento inmobiliario. No obstante, diversos especialistas señalan la necesidad de fortalecer la planeación urbana, la movilidad y la infraestructura pública para evitar impactos negativos a largo plazo.

Políticas de vivienda en México

Las políticas de vivienda desempeñan un papel fundamental en la regulación del mercado inmobiliario y en la promoción del acceso a la vivienda. En México, la política habitacional ha evolucionado a lo largo del tiempo con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda social y fortalecer los mecanismos de financiamiento (CONAVI, 2023).

Durante las últimas décadas, el gobierno mexicano ha implementado diversas estrategias para fomentar la producción de vivienda, incluyendo subsidios, programas de financiamiento y mecanismos de colaboración con el sector privado.

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) coordina la política nacional de vivienda y promueve programas orientados a mejorar la accesibilidad habitacional para los sectores de menores ingresos. Entre sus principales objetivos se encuentran la reducción del déficit habitacional y el fortalecimiento del desarrollo urbano sostenible.

Asimismo, la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) desempeña un papel importante en el desarrollo del mercado hipotecario al proporcionar garantías y financiamiento a intermediarios financieros. Este organismo también elabora indicadores clave del mercado inmobiliario, como el Índice de Precios de la Vivienda (SHF, 2024).

A pesar de estos esfuerzos, el crecimiento sostenido de los precios de la vivienda plantea desafíos importantes para las políticas públicas. La combinación de factores como el aumento

del costo de la construcción, la inflación y las restricciones de suelo urbano ha generado presiones sobre el mercado inmobiliario, afectando particularmente a los hogares de ingresos medios y bajos.

En este contexto, el análisis de la relación entre el precio de la vivienda y las condiciones de financiamiento hipotecario resulta fundamental para comprender la evolución del mercado habitacional en México y para diseñar políticas públicas orientadas a mejorar la accesibilidad a la vivienda.

Nuevos sistemas de marketing inmobiliario: créditos compartidos, cofinanciamiento y vivienda vertical

En los últimos años, el mercado inmobiliario en México ha implementado nuevos sistemas de comercialización y financiamiento para facilitar el acceso a la vivienda. Entre los mecanismos más utilizados destacan los créditos compartidos, los esquemas de cofinanciamiento y el impulso de la vivienda vertical. Estas estrategias han permitido ampliar el mercado de compradores y aumentar la colocación de vivienda, especialmente en zonas urbanas con alta demanda.

Los créditos compartidos consisten en unir la capacidad financiera de dos personas (generalmente familiares, parejas o copropietarios) para acceder a un monto mayor de financiamiento hipotecario. Este esquema ha sido impulsado por instituciones como INFONAVIT y diversos bancos comerciales, permitiendo a los solicitantes mejorar su

capacidad de compra y acceder a viviendas ubicadas en zonas urbanas con mayor plusvalía.

Por otro lado, el cofinanciamiento combina recursos de organismos públicos y entidades privadas. Un ejemplo común es el modelo entre INFONAVIT y bancos comerciales, donde una parte del crédito es otorgada por el instituto y otra por la banca privada. Esto incrementa el monto disponible para adquirir vivienda y mejora las posibilidades de acceso al mercado inmobiliario formal.

Paralelamente, la vivienda vertical se ha consolidado como una tendencia predominante en ciudades como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Este modelo busca optimizar el uso del suelo urbano mediante edificios multifamiliares y desarrollos de alta densidad. Desde el punto de vista comercial, la vivienda vertical permite a las desarrolladoras maximizar el valor del terreno y responder a la creciente demanda de vivienda cercana a centros laborales y de servicios.

Sin embargo, estos nuevos sistemas también han generado diversos problemas económicos, sociales y urbanos. Uno de los principales es el sobreendeudamiento de las familias, ya que los esquemas de créditos compartidos y cofinanciamiento incrementan la deuda total y el compromiso financiero a largo plazo. En algunos casos, las mensualidades representan una alta proporción de los ingresos familiares, aumentando el riesgo de morosidad o pérdida del patrimonio (Stone Michael, 2011).

Otro problema relevante es la concentración de desarrollos inmobiliarios en zonas

consideradas seguras o con bajos índices de violencia. Las empresas constructoras y entidades financieras tienden a invertir en áreas con mayor estabilidad social, mejor infraestructura y alta plusvalía, debido a que representan menor riesgo económico y mayor rentabilidad. Esto provoca desigualdad territorial, ya que las zonas con mayores índices de inseguridad reciben menos inversión pública y privada, limitando el acceso a vivienda digna y oportunidades de desarrollo urbano.

Además, esta concentración inmobiliaria genera procesos de gentrificación y aumento acelerado del valor del suelo. Muchas personas de ingresos medios o bajos son desplazadas hacia periferias urbanas debido al incremento de rentas y precios de vivienda en zonas centrales o consideradas seguras (Harvey David, 2013).

La vivienda vertical también presenta retos importantes relacionados con la saturación de servicios públicos, movilidad y convivencia social. El crecimiento de edificios habitacionales sin adecuada planeación urbana puede generar problemas de tráfico, escasez de agua, presión sobre drenaje y reducción de áreas verdes. Asimismo, la alta densidad poblacional puede afectar la calidad de vida si no existen espacios públicos suficientes y adecuada infraestructura urbana (ONU-Hábitat, 2020).

En términos de marketing inmobiliario, estas estrategias suelen enfocarse en conceptos como seguridad, exclusividad, plusvalía y cercanía a servicios, lo cual fortalece aún más la concentración de inversión en determinadas

zonas urbanas. Esto contribuye a la fragmentación socioespacial de las ciudades, donde sectores con mayores recursos concentran infraestructura y servicios de calidad, mientras otras áreas permanecen rezagadas.

Metodología

Diseño de investigación

El estudio adopta un enfoque cuantitativo basado en el análisis descriptivo y en la proyección de tendencias. Se utilizan datos agregados del mercado inmobiliario mexicano para el periodo 2020–2024.

Datos utilizados

Los datos utilizados provienen de fuentes oficiales como:

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
- Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)
- Banco de México
- Estos datos incluyen:
 - Precio promedio de vivienda
 - Tasas de interés hipotecarias
 - Montos financiables promedio

Tasa de crecimiento anual compuesto

Para analizar la evolución del precio de la vivienda se emplea la tasa de crecimiento anual compuesto (TCAC):

$$TCAC = \left(\frac{P_t}{P_0} \right)^{1/n} - 1$$

Donde:

P_t = precio final

P_0 = precio inicial

n = número de años

Índice de accesibilidad hipotecaria

El índice propuesto se calcula mediante la siguiente relación:

$$IAH = \frac{M_f}{P_v}$$

Donde:

M_f = monto financiable promedio

P_v = precio promedio de la vivienda

Valores cercanos a 1 indican mayor accesibilidad.

Proyección del mercado

Las proyecciones para 2025 y 2026 se obtienen extrapolando la tendencia observada en el periodo 2020–2024 y considerando escenarios de tasas de interés estables.

Resultados

Evolución del precio de la vivienda (2020–2024):

Tabla 2. Precio promedio de vivienda en México

Año	Precio promedio de vivienda (MXN)
2020	1,250,000
2021	1,320,000
2022	1,410,000
2023	1,520,000
2024	1,650,000

Fuente: Elaboración propia

Los resultados muestran que el precio promedio de la vivienda en México pasó de aproximadamente 1,250,000 pesos en 2020 a 1,650,000 pesos en 2024, lo que representa un crecimiento promedio anual cercano al 7.1 %. Este incremento se explica por diversos factores:

- Incremento en costos de construcción
- Mayor demanda urbana
- Inflación generalizada

Por otro lado, el monto financiable promedio también aumentó, aunque a un ritmo menor que el crecimiento de los precios.

Financiamiento hipotecario promedio

Tabla 3. Comparativa de las principales financieras hipotecarias en México

Institución	Monto financiable promedio (MXN)	Tasa anual promedio
INFONAVIT	1,100,000	10.45%
FOVISSSTE	1,200,000	10.25%
Banca comercial	1,400,000	9.80%

Fuente: Elaboración propia

Índice de accesibilidad hipotecaria

Para 2024, el IAH promedio se ubica entre 0.67 y 0.85, dependiendo de la institución, mostrando una reducción gradual respecto a 2020.

Proyección del mercado de vivienda
(2025–2026)

Tabla 4. Proyección de precio promedio de vivienda en México

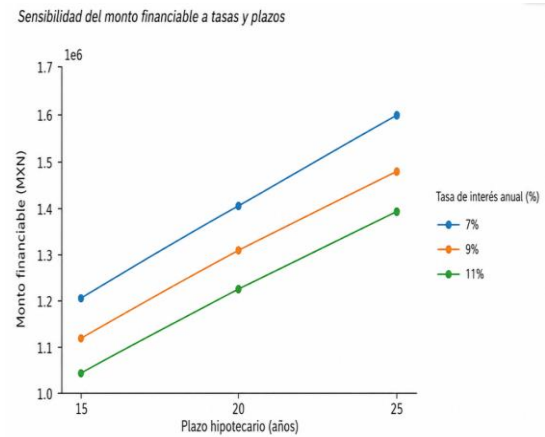
Año	Precio proyectado (MXN)	Monto financiable promedio (MXN)	IAH estimado
2025	\$1,770,000	\$1,450,000	0.82
2026	\$1,900,000	\$1,480,000	0.78
2027	\$2,040,000	\$1,520,000	0.74
2028	\$2,190,000	\$1,560,000	0.71

Fuente: Elaboración propia

La proyección indica que, de mantenerse las tendencias actuales, la accesibilidad continuará deteriorándose moderadamente. Sin embargo, el índice de accesibilidad hipotecaria podría disminuir gradualmente debido al aumento de precios y a las condiciones de financiamiento.

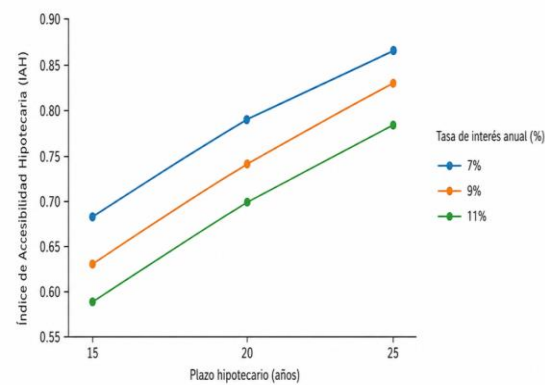
Gráficas

Figura 1. Sensibilidad del monto financiable ante variaciones en tasas de interés y plazos hipotecarios (15, 20 y 25 años).



Fuente: Elaboración propia

Figura 2. Sensibilidad del Índice de Accesibilidad Hipotecaria (IAH) a cambios en tasas de interés y plazos crediticios



Fuente: Elaboración propia

Discusión

Los resultados obtenidos en esta investigación permiten identificar varias tendencias relevantes en la dinámica del mercado de vivienda en México durante el periodo 2020–2024. En primer lugar, se confirma la

existencia de un crecimiento sostenido en el precio promedio de la vivienda, lo cual coincide con los patrones observados en diversos mercados inmobiliarios a nivel internacional. La literatura económica ha señalado que el incremento de los precios de la vivienda suele estar asociado con factores estructurales como el crecimiento urbano, la expansión demográfica y el aumento en los costos de construcción (Mankiw & Weil, 1989; Hromada, 2022). En el caso de México, estos factores se han combinado con condiciones macroeconómicas específicas que han contribuido al encarecimiento progresivo del mercado inmobiliario.

Uno de los elementos más relevantes que emerge del análisis es la relación entre el incremento del precio de la vivienda y la evolución del financiamiento hipotecario. Aunque el monto promedio financiable mediante crédito hipotecario ha mostrado un crecimiento durante el periodo analizado, este incremento ha sido menor que el crecimiento observado en los precios de las viviendas. Como consecuencia, el índice de accesibilidad hipotecaria presenta una tendencia descendente. Este resultado sugiere que, a pesar de la expansión del crédito hipotecario en términos nominales, la capacidad real de los hogares para adquirir vivienda ha disminuido gradualmente.

Este fenómeno ha sido ampliamente documentado en estudios sobre accesibilidad habitacional en economías urbanas. Diversas investigaciones indican que cuando los precios inmobiliarios crecen a un ritmo mayor que el

ingreso de los hogares o la disponibilidad de crédito, se genera una brecha creciente entre la oferta y la capacidad de compra de los consumidores (Stone, 2006; Herbert, Hermann & McCue, 2018). En este contexto, el acceso a la vivienda se vuelve progresivamente más difícil para los hogares de ingresos medios y bajos, lo que puede derivar en una mayor desigualdad en el acceso a la vivienda.

En el caso específico de México, la estructura del sistema de financiamiento hipotecario también influye en la dinámica del mercado. El país cuenta con un sistema mixto en el que participan instituciones públicas, como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), así como instituciones privadas del sistema bancario. Este modelo ha permitido ampliar la cobertura del financiamiento hipotecario en las últimas décadas; sin embargo, también presenta limitaciones en términos de montos financiables y condiciones crediticias.

El INFONAVIT, por ejemplo, desempeña un papel fundamental en el financiamiento de vivienda para trabajadores del sector formal. No obstante, los montos máximos de financiamiento disponibles en este sistema suelen ser inferiores a los ofrecidos por la banca comercial, lo que limita la capacidad de los beneficiarios para adquirir viviendas en mercados urbanos donde los precios inmobiliarios han aumentado de manera significativa. De acuerdo con informes

recientes del propio instituto, el monto promedio de crédito otorgado por INFONAVIT se encuentra por debajo del precio promedio de vivienda en diversas regiones metropolitanas (INFONAVIT, 2023). Por su parte, la banca comercial ha incrementado su participación en el mercado hipotecario durante los últimos años, ofreciendo productos financieros con tasas de interés competitivas y plazos de financiamiento más largos. Sin embargo, el acceso a estos créditos suele estar condicionado por requisitos más estrictos en términos de ingresos, historial crediticio y estabilidad laboral. Como resultado, una proporción significativa de los hogares mexicanos enfrenta dificultades para acceder a financiamiento hipotecario en condiciones favorables.

Otro factor importante que contribuye al incremento de los precios de la vivienda es el aumento en los costos de construcción. Durante el periodo analizado, el sector de la construcción experimentó incrementos relevantes en el precio de materiales como acero, cemento y otros insumos básicos. Estos aumentos se relacionan en parte con disrupciones en las cadenas de suministro globales y con presiones inflacionarias derivadas del contexto económico posterior a la pandemia de COVID-19. El incremento en los costos de construcción se traduce directamente en un aumento en el precio final de las viviendas, lo que contribuye a la tendencia ascendente observada en el mercado inmobiliario.

Adicionalmente, el crecimiento urbano y la

concentración de actividades económicas en zonas metropolitanas han generado presiones adicionales sobre el mercado de vivienda. Las ciudades con mayor dinamismo económico tienden a experimentar incrementos más pronunciados en los precios inmobiliarios debido a la elevada demanda de vivienda. Este fenómeno ha sido documentado en diversos estudios sobre mercados urbanos, los cuales señalan que la disponibilidad limitada de suelo urbanizable puede restringir la oferta de vivienda y contribuir al incremento de los precios (Jordà, Schularick & Taylor, 2017).

En el contexto mexicano, ciudades como Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey han experimentado incrementos significativos en los precios de la vivienda durante los últimos años. Estas ciudades concentran una parte importante de la actividad económica del país, lo que genera una fuerte demanda de vivienda tanto para uso residencial como para inversión inmobiliaria. La presión sobre el suelo urbano en estas zonas contribuye a limitar la expansión de la oferta habitacional y, en consecuencia, a elevar los precios del mercado.

Desde una perspectiva de política pública, los resultados del presente estudio sugieren la necesidad de implementar estrategias integrales para mejorar la accesibilidad a la vivienda. Estas estrategias podrían incluir políticas orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible, promover el desarrollo de infraestructura urbana en zonas periféricas y fortalecer los mecanismos de financiamiento hipotecario para los hogares de ingresos medios y bajos.

Asimismo, el fortalecimiento del mercado hipotecario podría contribuir a mejorar la accesibilidad habitacional. La expansión de instrumentos financieros innovadores, como esquemas de cofinanciamiento entre instituciones públicas y privadas, podría facilitar el acceso al crédito para un mayor número de hogares. En este sentido, la colaboración entre el sector público y el sector financiero resulta fundamental para promover un mercado de vivienda más equilibrado y accesible.

Finalmente, es importante señalar que el análisis presentado en esta investigación se basa en datos agregados del mercado inmobiliario y del sistema hipotecario. Aunque este enfoque permite identificar tendencias generales, futuros estudios podrían profundizar en el análisis mediante el uso de datos regionales o microeconómicos que permitan examinar con mayor detalle las diferencias en la accesibilidad a la vivienda entre distintas regiones y grupos socioeconómicos.

En conjunto, los resultados del estudio ponen de manifiesto la importancia de analizar de manera integrada el comportamiento del mercado inmobiliario y las condiciones del financiamiento hipotecario. Comprender la interacción entre estos factores resulta esencial para diseñar políticas públicas efectivas que promuevan el acceso a la vivienda y contribuyan al desarrollo urbano sostenible en México.

Limitaciones del estudio

Si bien el presente estudio aporta evidencia relevante sobre la evolución del precio de la vivienda y su relación con el financiamiento hipotecario en México durante el periodo 2020–2024, es importante reconocer algunas limitaciones metodológicas y empíricas que deben considerarse al interpretar los resultados. En primer lugar, el análisis se basa principalmente en datos agregados a nivel nacional, lo cual permite identificar tendencias generales del mercado inmobiliario, pero limita la posibilidad de analizar las diferencias regionales dentro del país. El mercado de vivienda en México presenta una elevada heterogeneidad territorial, debido a factores como el nivel de urbanización, el dinamismo económico regional y la disponibilidad de suelo urbano. En consecuencia, los resultados obtenidos pueden no reflejar completamente las dinámicas específicas de mercados locales o metropolitanos, donde las variaciones en los precios de la vivienda pueden ser significativamente más pronunciadas.

En segundo lugar, el estudio utiliza indicadores promedio de precios de vivienda y montos de financiamiento hipotecario, lo que implica una simplificación de la estructura real del mercado inmobiliario. En la práctica, existe una amplia diversidad de segmentos de vivienda (incluyendo vivienda de interés social, vivienda media y vivienda residencial) que presentan comportamientos de precio y condiciones de financiamiento diferentes. Asimismo, el análisis se desarrolla exclusivamente con

información correspondiente al mercado mexicano, por lo que los resultados obtenidos no pueden compararse de manera directa con otros países, debido a las diferencias existentes en variables económicas, sistemas financieros, políticas de vivienda y niveles de ingreso. De igual manera, el uso de valores promedio nacionales puede ocultar diferencias estructurales importantes tanto entre segmentos del mercado como entre regiones del país.

Otra limitación relevante se relaciona con la disponibilidad y periodicidad de la información estadística. Aunque los datos utilizados provienen de fuentes oficiales como la Sociedad Hipotecaria Federal, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y otras instituciones del sector vivienda, algunos indicadores se publican de manera agregada o con rezagos temporales. Esto puede dificultar la captura completa de cambios recientes en las condiciones del mercado inmobiliario o del sistema de financiamiento hipotecario.

Asimismo, el modelo de proyección utilizado en el estudio se basa en la extrapolación de tendencias históricas, lo que implica asumir que las condiciones macroeconómicas y financieras se mantendrán relativamente estables en el corto plazo. Sin embargo, el mercado inmobiliario es altamente sensible a factores externos como cambios en la política monetaria, variaciones en las tasas de interés, fluctuaciones en la inflación o shocks económicos internacionales. En este sentido, las proyecciones presentadas deben interpretarse como escenarios estimados bajo condiciones de estabilidad relativa, y no como

predicciones definitivas del comportamiento futuro del mercado.

Otra limitación metodológica consiste en que el análisis se centra en variables macroeconómicas y financieras, sin incorporar de manera explícita factores microeconómicos relacionados con el comportamiento de los hogares, tales como decisiones de localización residencial, preferencias por tipo de vivienda o estrategias de inversión inmobiliaria. Estos factores pueden influir significativamente en la dinámica del mercado de vivienda y podrían ser explorados con mayor detalle en investigaciones futuras.

Finalmente, el índice de accesibilidad hipotecaria utilizado en este estudio constituye un indicador sintético simplificado, que relaciona el precio promedio de la vivienda con el monto promedio financiable mediante crédito hipotecario. Si bien este indicador permite evaluar de manera aproximada la relación entre financiamiento y precios inmobiliarios, no incorpora otras variables relevantes que influyen en la accesibilidad habitacional, como el ingreso disponible de los hogares, los gastos asociados a la adquisición de vivienda o las condiciones específicas de los contratos hipotecarios.

A pesar de estas limitaciones, el estudio ofrece una aproximación útil para comprender las tendencias recientes del mercado de vivienda en México y su relación con las condiciones de financiamiento hipotecario. Las limitaciones identificadas también abren oportunidades para el desarrollo de investigaciones futuras que profundicen en el análisis del mercado

inmobiliario mediante el uso de datos más desagregados, modelos econométricos más complejos o enfoques comparativos entre regiones.

Conclusiones

El presente estudio analizó la evolución del precio promedio de la vivienda en México durante el periodo 2020–2024 y su relación con las condiciones de financiamiento hipotecario ofrecidas por las principales instituciones del sistema financiero. A partir de información agregada del mercado inmobiliario y de los esquemas de financiamiento predominantes, se desarrolló un análisis descriptivo complementado con indicadores de crecimiento y accesibilidad hipotecaria, así como con un ejercicio de proyección para los años 2025 y 2026.

Los resultados obtenidos permiten identificar una tendencia clara de crecimiento sostenido en el precio promedio de la vivienda en México durante el periodo analizado. Este incremento se explica por una combinación de factores estructurales y macroeconómicos, entre los que destacan el aumento en los costos de construcción, el crecimiento de la demanda urbana y las presiones inflacionarias observadas en la economía durante los últimos años. En particular, el encarecimiento de insumos de construcción y la creciente demanda de vivienda en zonas metropolitanas han contribuido a elevar los precios del mercado inmobiliario.

Paralelamente, el análisis del financiamiento

hipotecario muestra que, aunque los montos promedio de crédito han aumentado de forma gradual, este crecimiento ha sido menor que el incremento observado en los precios de las viviendas. Como consecuencia, el índice de accesibilidad hipotecaria presenta una tendencia descendente durante el periodo analizado, lo que indica que el financiamiento disponible cubre una proporción cada vez menor del valor promedio de los inmuebles. Este resultado sugiere que el acceso efectivo a la vivienda mediante crédito hipotecario se ha vuelto progresivamente más limitado para una parte importante de los hogares mexicanos.

Las proyecciones realizadas para los años 2025 y 2026 sugieren que, de mantenerse las tendencias actuales del mercado, el precio de la vivienda continuará creciendo en el corto plazo. Aunque el financiamiento hipotecario podría experimentar incrementos moderados, es probable que estos no sean suficientes para compensar completamente el aumento de los precios inmobiliarios. En este escenario, la accesibilidad habitacional podría deteriorarse gradualmente, particularmente para los hogares de ingresos medios y bajos.

Desde una perspectiva de política pública, los resultados del estudio ponen de manifiesto la necesidad de fortalecer las estrategias orientadas a mejorar el acceso a la vivienda en México. En primer lugar, resulta fundamental promover políticas que incrementen la oferta de vivienda asequible, especialmente en zonas urbanas con alta demanda habitacional. El desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y el impulso a esquemas de vivienda de

densificación urbana pueden contribuir a reducir la presión sobre los precios del mercado inmobiliario.

En segundo lugar, es necesario fortalecer los mecanismos de financiamiento hipotecario disponibles para los hogares. La expansión de esquemas de cofinanciamiento entre instituciones públicas y privadas podría facilitar el acceso al crédito para un mayor número de personas. Asimismo, el diseño de productos financieros más flexibles, con plazos de financiamiento más amplios o esquemas de pago ajustados al ingreso de los hogares, podría mejorar significativamente la accesibilidad al crédito hipotecario.

Otra implicación relevante para la política pública se relaciona con la planificación urbana y el uso del suelo. En muchas ciudades mexicanas, la disponibilidad limitada de suelo urbanizable y las restricciones regulatorias en materia de desarrollo urbano han contribuido al incremento de los precios de la vivienda. En este sentido, la implementación de políticas de ordenamiento territorial que promuevan un uso más eficiente del suelo urbano puede contribuir a ampliar la oferta de vivienda y reducir las presiones sobre los precios.

Asimismo, es importante considerar el papel de la infraestructura urbana en la expansión del mercado de vivienda. La inversión en transporte público, servicios urbanos y conectividad territorial puede facilitar el desarrollo de nuevas zonas habitacionales en áreas periféricas, reduciendo la concentración de la demanda en las zonas centrales de las ciudades. Esto permitiría ampliar la oferta de

vivienda y mejorar las condiciones de accesibilidad para los hogares.

Por otro lado, el fortalecimiento de los sistemas de información del mercado inmobiliario constituye un elemento clave para el diseño de políticas públicas efectivas. La disponibilidad de datos confiables y actualizados sobre precios de vivienda, condiciones de financiamiento y demanda habitacional permite realizar diagnósticos más precisos y diseñar estrategias de política pública más adecuadas para atender los desafíos del sector.

Finalmente, es importante señalar que el presente estudio se basa en datos agregados del mercado inmobiliario y del sistema de financiamiento hipotecario en México. Aunque este enfoque permite identificar tendencias generales del mercado, futuras investigaciones podrían profundizar en el análisis mediante el uso de datos regionales o microeconómicos. El estudio de diferencias regionales en los precios de vivienda, así como el análisis del comportamiento de distintos segmentos socioeconómicos, podría aportar información valiosa para comprender con mayor detalle la dinámica del mercado inmobiliario mexicano.

En conclusión, el análisis desarrollado en esta investigación confirma que el mercado de vivienda en México enfrenta desafíos importantes en términos de accesibilidad habitacional. El crecimiento sostenido de los precios de la vivienda, combinado con condiciones de financiamiento que no crecen al mismo ritmo, genera presiones significativas sobre la capacidad de los hogares para adquirir vivienda. En este contexto, la implementación

de políticas públicas integrales que articulen el desarrollo de vivienda, el financiamiento hipotecario y la planificación urbana resulta fundamental para garantizar un acceso más equitativo y sostenible a la vivienda en México.

Referencias

- Banco de México. (2024). *Indicadores económicos y financieros*. <https://www.banxico.org.mx/>
- Borja, J. (2016). *La ciudad conquistada*. Alianza Editorial.
- Bramley, G. (1994). Housing market models and public policy. *Journal of Housing Economics*.
- Cohen, V. (2017). Determinants of housing prices: A theoretical and empirical review. *Revista de Economía Urbana*.
- Comisión Nacional de Vivienda. (2023). *Informe del mercado de vivienda en México*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/conavi>
- Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Editorial Infinito.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Herbert, C., Hermann, A., & McCue, D. (2018). *Measuring housing affordability: Assessing the 30 percent of income standard*. Harvard Joint Center for Housing Studies.
- Hromada, E. (2022). Determinants of house prices and housing affordability dynamics. *Economic Journal of International Studies*.
- INFONAVIT. (2024). *Esquemas de crédito y cofinanciamiento*. <https://portalmx.infonavit.org.mx/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2023). *Estadísticas de vivienda y urbanización en México*. <https://www.inegi.org.mx/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2024). *Indicadores económicos y de ingresos en México*. <https://www.inegi.org.mx/>
- Iyandemye, S. (2018). Mortgage finance market and housing affordability in urban housing markets. *Journal of African Development Studies*.
- Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2017). The great mortgaging: Housing finance, crises, and business cycles. *Economic Policy*.
- Kleshcheva, O. (2021). Determinants of housing affordability in regional housing markets. *E3S Web of Conferences*.
- Mankiw, N. G., & Weil, D. N. (1989). The baby boom, the baby bust, and the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, 19(2), 235–258.
- Milligan, V., Phibbs, P., Fagan, K., & Gurran, N. (2004). *A practical framework for expanding affordable housing services*. Australian Housing Research.
- ONU-Hábitat. (2020). *Ciudades compactas y desarrollo urbano sostenible*. <https://unhabitat.org/>
- Poterba, J. M. (2014). Tax subsidies to owner-occupied housing: An asset-market approach. *Quarterly Journal of Economics*.
- Scanlon, K., Whitehead, C., & Arrigoitia, M. (2014). *Social housing in Europe*. Wiley-Blackwell.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2022). *Política nacional de vivienda y desarrollo urbano*. <https://www.gob.mx/sedatu>
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2024). *Índice de precios de la vivienda*. <https://www.gob.mx/shf>
- Squires, G. D. (2019). House price affordability and mortgage markets. *Regional Studies, Regional Science*.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184.
- Stone, M. E. (2011). The residual income approach to housing affordability. *Housing Studies*.
- Van der Drift, R. (2023). Mortgage credit and house prices: Evidence from housing markets. *Economic Modelling*.
- World Bank. (2020). *Housing affordability and urban development report*. <https://www.worldbank.org/>